

## ZONE UC

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

*Il s'agit de secteurs d'habitat assez denses, formant hameaux, le plus souvent anciens et de caractère. Pour conserver le caractère de ces hameaux, les nouvelles constructions n'y seront autorisées qu'en ordre semi-continu ou discontinu.*

*Concernant l'assainissement, il s'agit d'une zone d'assainissement non collectif.*

### RAPPELS

---

**Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - artisanal,
  - industriel.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.

### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.

### ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

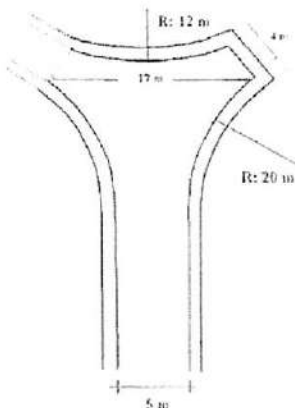
#### VOIRIE

Les voies nouvelles créées pour permettre la desserte des terrains constructibles doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 m (sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50),
- largeur minimale de la plate-forme : 8 m (sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 constructions.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 constructions doivent être aménagés en aire de manœuvre (voir croquis ci-dessous) permettant aux véhicules (notamment à ceux de lutte contre l'incendie) de faire demi tour en respectant la norme d'accessibilité des pompiers.



## **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

#### **Eaux usées :**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

L'implantation des bâtiments sur chaque parcelle devra tenir compte des caractéristiques des lieux (topographie, niveau hivernal de l'eau dans le sol, nature et perméabilité des terrains, etc ...) de façon à respecter les conclusions de l'étude du service d'assainissement non collectif.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Pour toute opération d'ensemble, lotissement ou groupe d'habitations, il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci, selon les dispositions au Schéma Communal d'Assainissement.

#### **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain.

### **RÉSEAUX DIVERS**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 KV inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone et les extensions de ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ; il en est de même pour les lignes de distribution.

## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- 11 m par rapport à l'axe des Routes Nationales et Départementales,
- 5 m par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes ou à créer. Toutefois, lorsque des constructions voisines seront implantées à l'alignement, l'implantation de nouvelles constructions à l'alignement ou à moins de 5 m sera autorisé.

Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



Pour les habitations, il sera exigé l'aménagement d'une place de stationnement, hors du domaine public, à l'entrée de la parcelle.

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées en ordre semi-continu ou discontinu.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 3,50 mètres.

Pour les constructions desservies en second rang, les constructions principales seront à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3,50 mètres.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 40 %.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur des constructions édifiées ne doit pas excéder 7 mètres (ou R+1).

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **TOITURE**

Les couvertures seront en tuile type « canal » (ou « double-canal »), de couleurs panachés ou patinés. Les pentes seront comprises entre 25 % et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principal parallèle à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont accessibles et si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol.

Les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25 % et 35 % ; les matériaux translucides ondulés sont proscrits.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

##### **MURS**

Les murs maçonnés auront un parement en pierre calcaire, ou seront enduits ; enduits lissés ou projetés teinté dans la masse et / ou recevront un badigeon de type chaux ou similaire. Les chambranles, éléments décoratifs, chaînages, bandeaux et corniches seront détournés en blanc ou d'une teinte contrastée au ton de l'enduit.

Les bardages métalliques sont interdits.

Concernant les murs en planches, la pose des planches verticales sera à couvrir joints sauf dans le cas d'occultations des ouvrants, qui peuvent alors être horizontales.



piétonne et en dehors des chaussées. Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors oeuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage industriel et d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...),
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

#### **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S. est fixé à **0,30**.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.